

Comment héberger 10 millions d'habitants ?

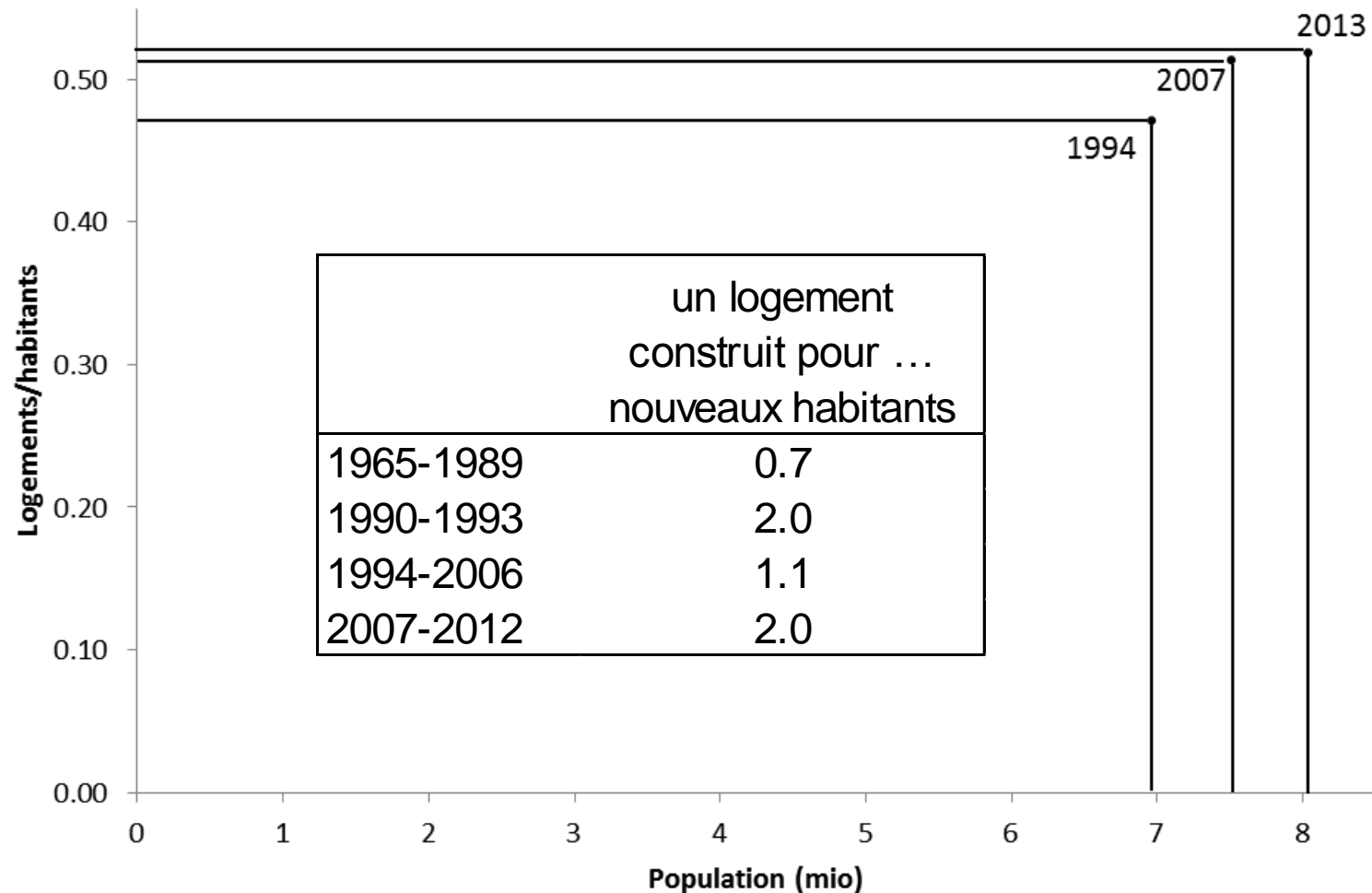
Philippe Thalmann

EPFL / Commission fédérale du logement

C'est possible !

- 2 millions d'habitants de plus nécessitent environ 1 million de logements
- Un peu plus pour fragmentation de la population: disons 1,1 million de logements
- Avec un rythme de production de 45'000 logements/an: 24 ans
- Prévision (scénario OFS-2010 "haut"): 10 millions en 2038, donc dans 25 ans
- Croissance annuelle depuis 2009: 80-85'000 personnes, ce qui nécessite 44-47'000 logements, un niveau de production atteint depuis 2010

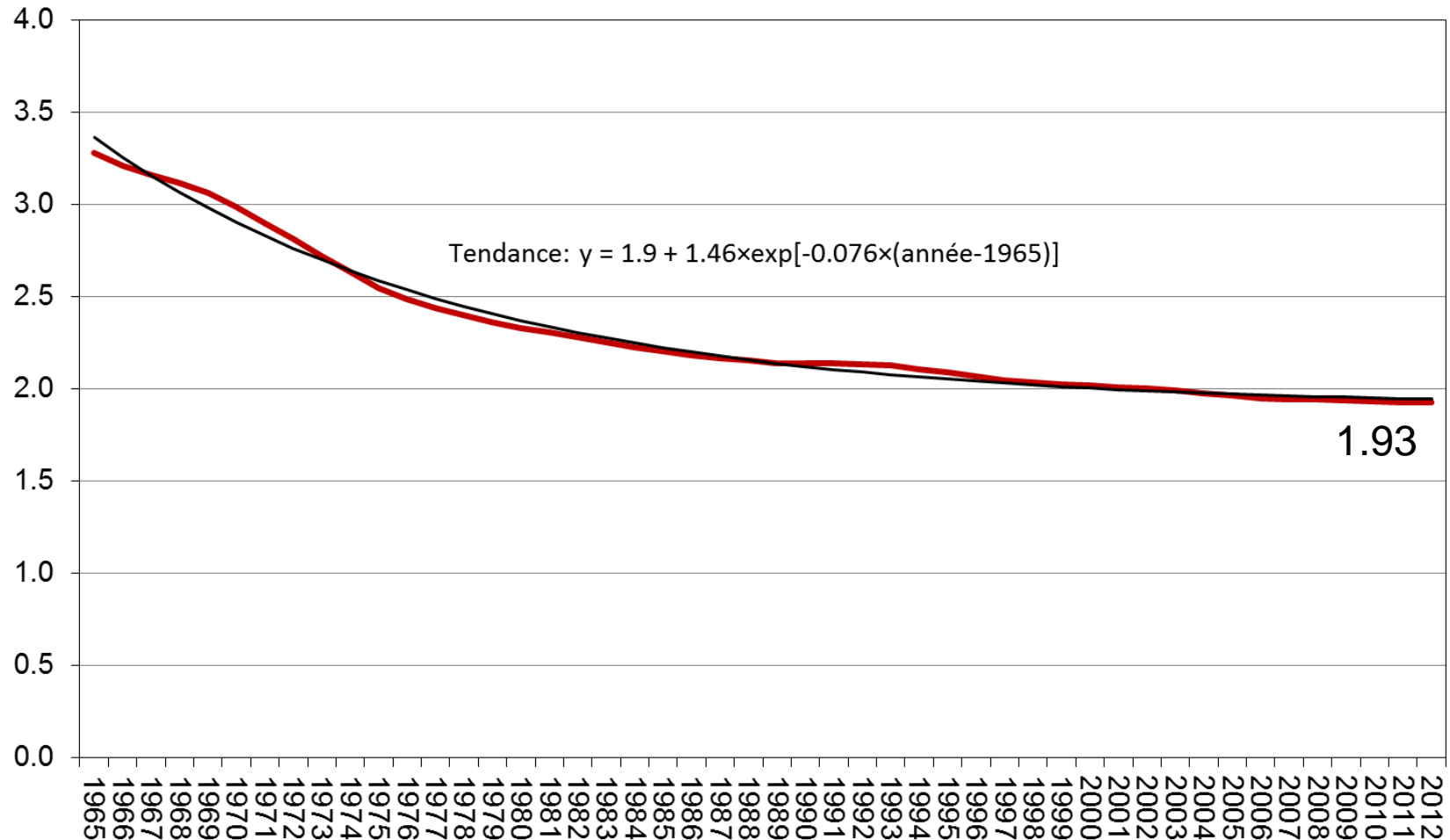
Peu de marge de manœuvre et de liberté de choix pour la population



Variation de la population et du stock de logements

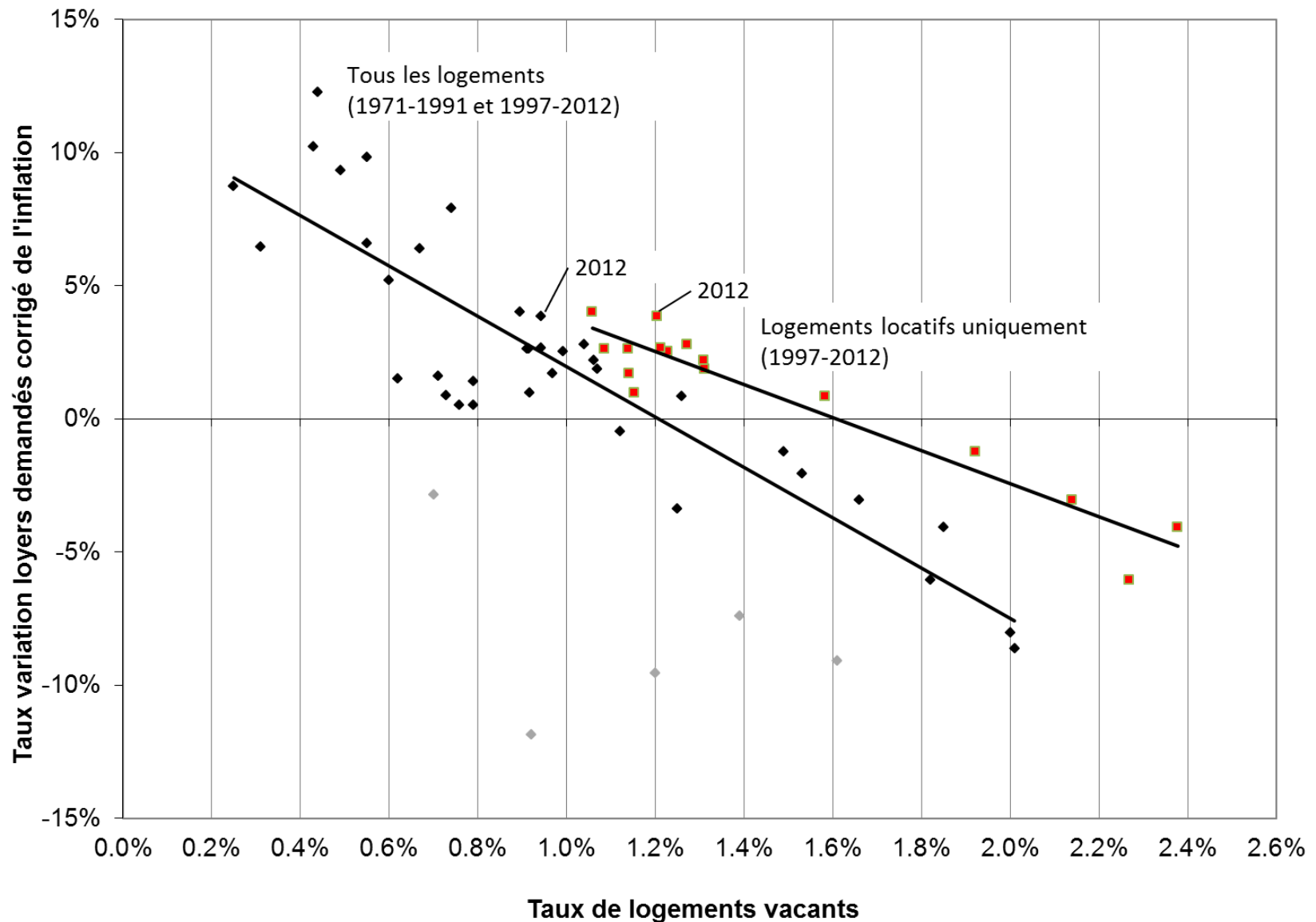
La fragmentation de la population a atteint un maximum (?)

Rapport de la population au nombre de logements



Pour diminuer de 1.93 à 1.83: +230'000 logements !

Trop peu de logements vacants, surtout locatifs



Nous sommes habitués à une abondance de choix



The Economist "The tyranny of choice", 16.12.2010

Bilan

- On construit tout juste assez de logements pour accueillir l'accroissement de population
- Plus rien pour l'augmentation de confort
- Très peu de marge pour la mobilité
- Peu de sanction pour les erreurs (logements mal conçus, mal situés, trop chers)
- La production de logements suffit pour une économie planifiée mais pas pour une économie de marché

QUE FAIRE ?

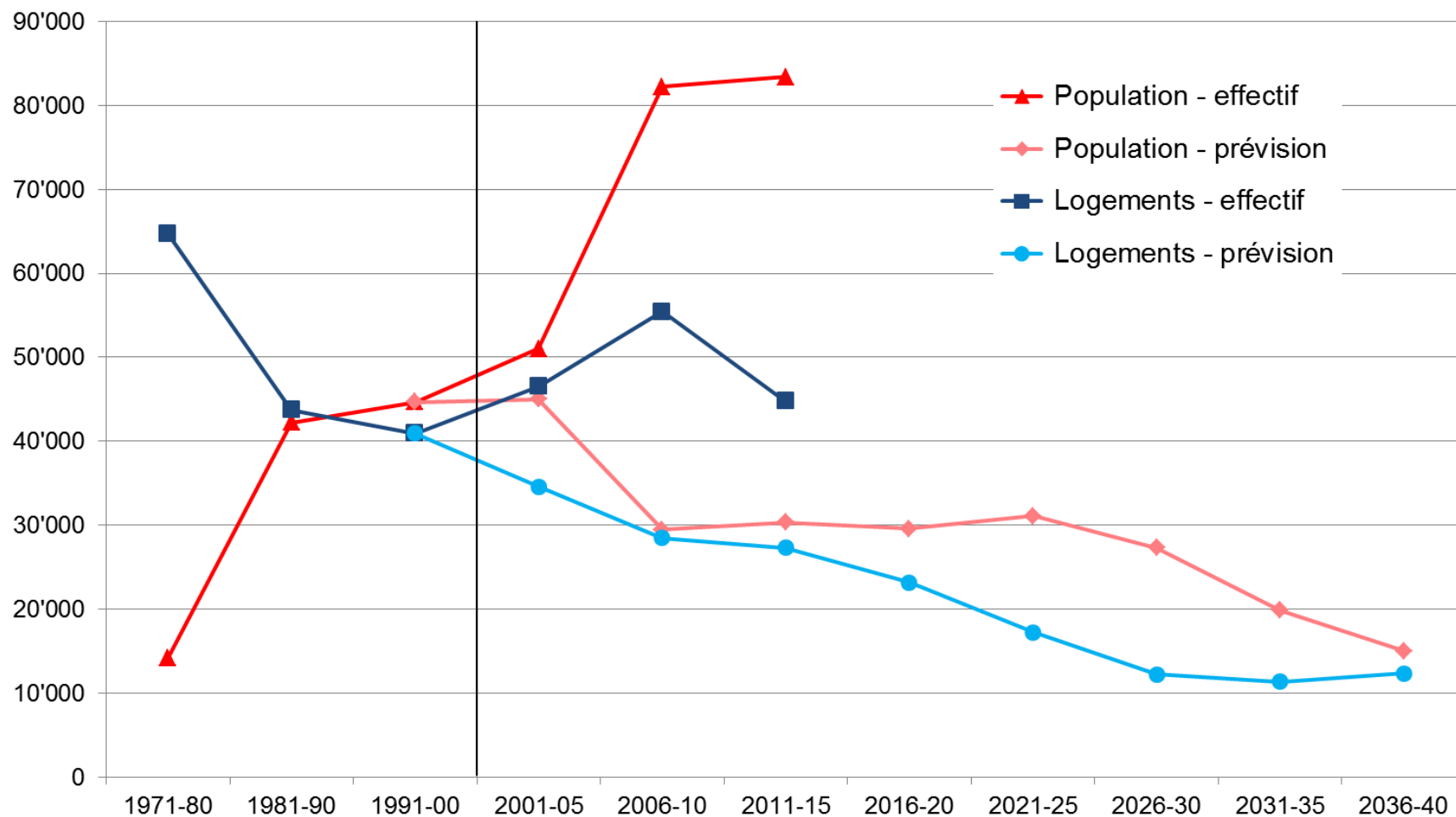
1. Freiner l'immigration ?
2. Pousser la production de logements ?
3. Utiliser le mieux possible le stock et la construction ?
4. Aider seulement les ménages en difficulté ?

2. Pousser la production de logements ?

- Conflit avec usage modéré du sol et objectif de réduire l'empreinte environnementale de la Suisse
- Et si l'évolution démographique se retourne ?
 - Accélérateur: si le taux de croissance de la population passe de 1% à 0.5%, il faut construire deux fois moins de logements!
 - La tendance de fonds est à la décroissance démographique (3 slides suivants)
 - Prévoir des constructions "temporaires" (cf. 1950-60) et les amortir plus rapidement (4^e slide)

Est-il raisonnable de pousser la production de logements ?

Variation annuelle moyenne de la population et du nombre de logements

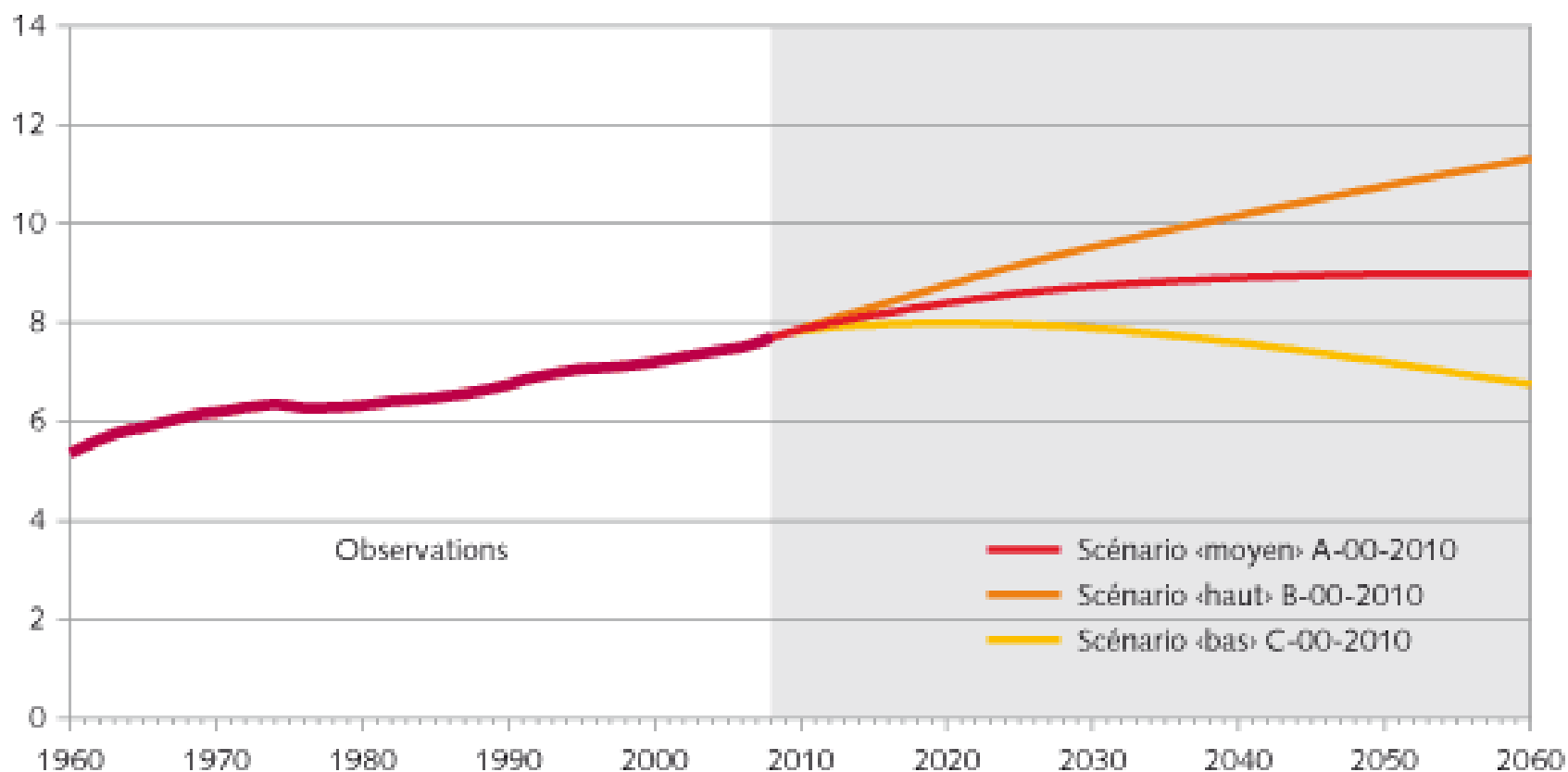


Calculé à partir de Hornung (2004, tab. 18, **scénario "High"**), données OFS pour population et stock de logement effectifs, 2011-12 sous "2011-15"
Hornung, Daniel, Wohnungsmarkt-Szenarien bis 2040, Forschungsbericht z.H. ARE u. BWO, 25. Okt. 2004

Scénarios OFS 2010

Evolution de la population résidente permanente

Selon les 3 scénarios de base à la fin de l'année, en millions

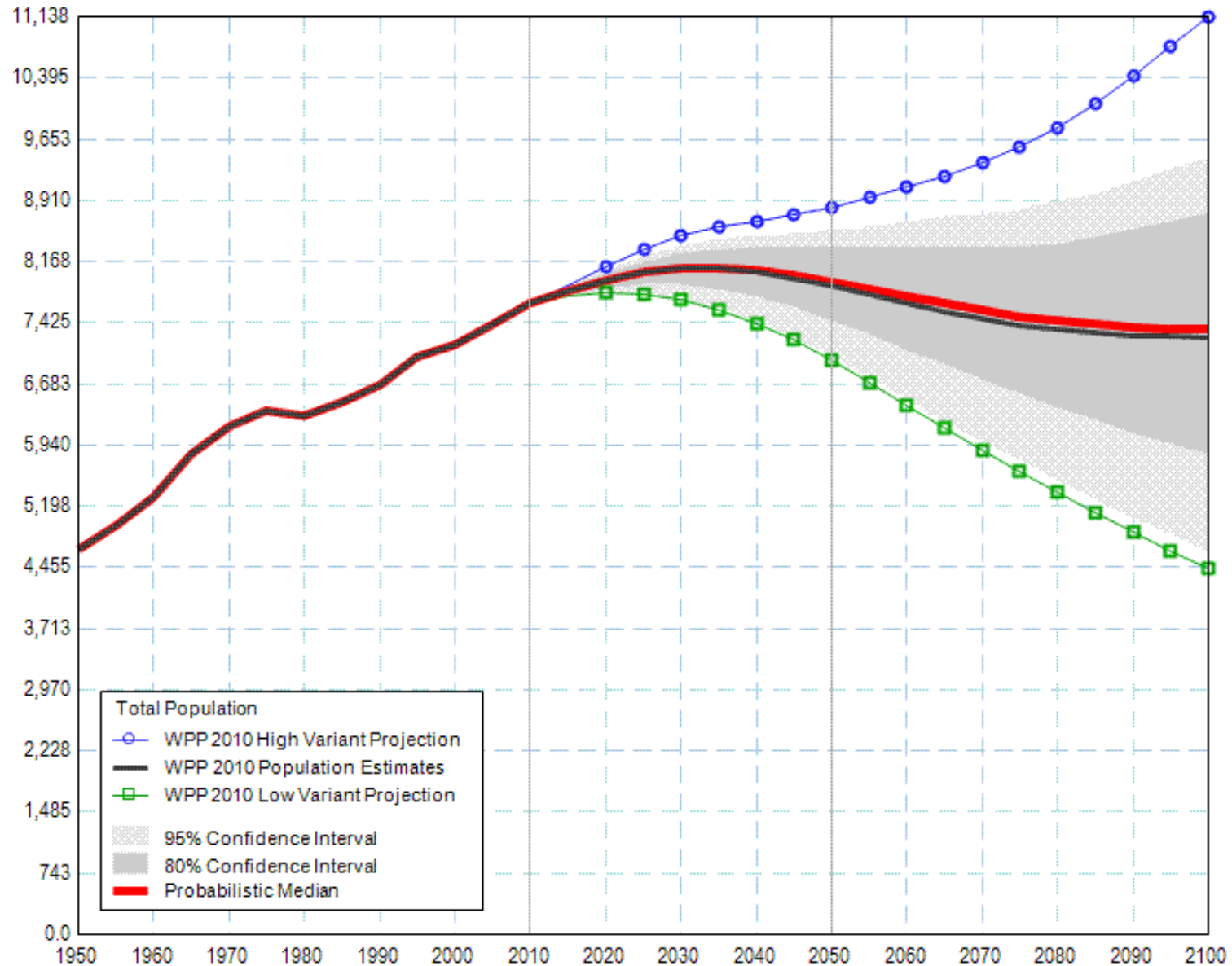


Source: SCENARIO

© OFS

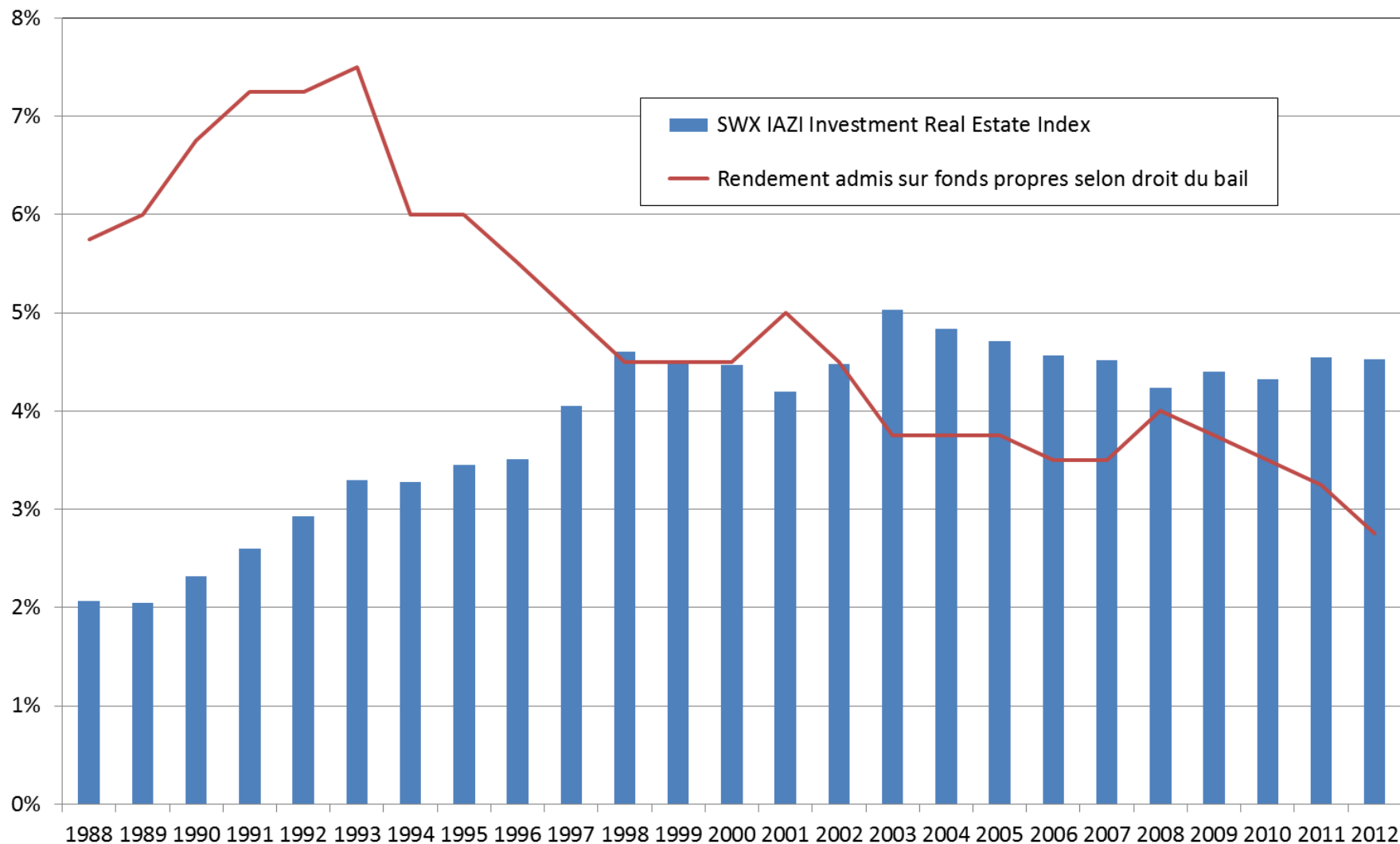
Prévisions de l'ONU

Switzerland



Peut-être que les propriétaires sont déjà en train d'amortir leurs immeubles...

Rendement direct effectif selon indice SWX IAZI et rendement non abusif selon droit du bail



2. Pousser la production de logements ?

- Eviter une approche d'ingénieur hydraulicien:
 - Construire plus de logements pour résorber la pénurie, c'est comme construire des routes pour faire disparaître les bouchons
 - Il faut privilégier une approche multiple, agissant sur l'offre et la demande
 - Encourager les alternatives, p.ex. des logements plus petits mais des espaces publics généreux

3. Utiliser le mieux possible le stock et la construction (1)

- Rôle de l'économie privée, essentiel dans une économie de marché, mais limites aux laisser-faire:
 - Difficile pour promoteurs/maîtres d'ouvrage de se coordonner (et même pas autorisé!)
 - Risque de surinvestissement dans le haut de gamme
 - De toute façon, son environnement est très réglementé

3. Utiliser le mieux possible le stock et la construction (2)

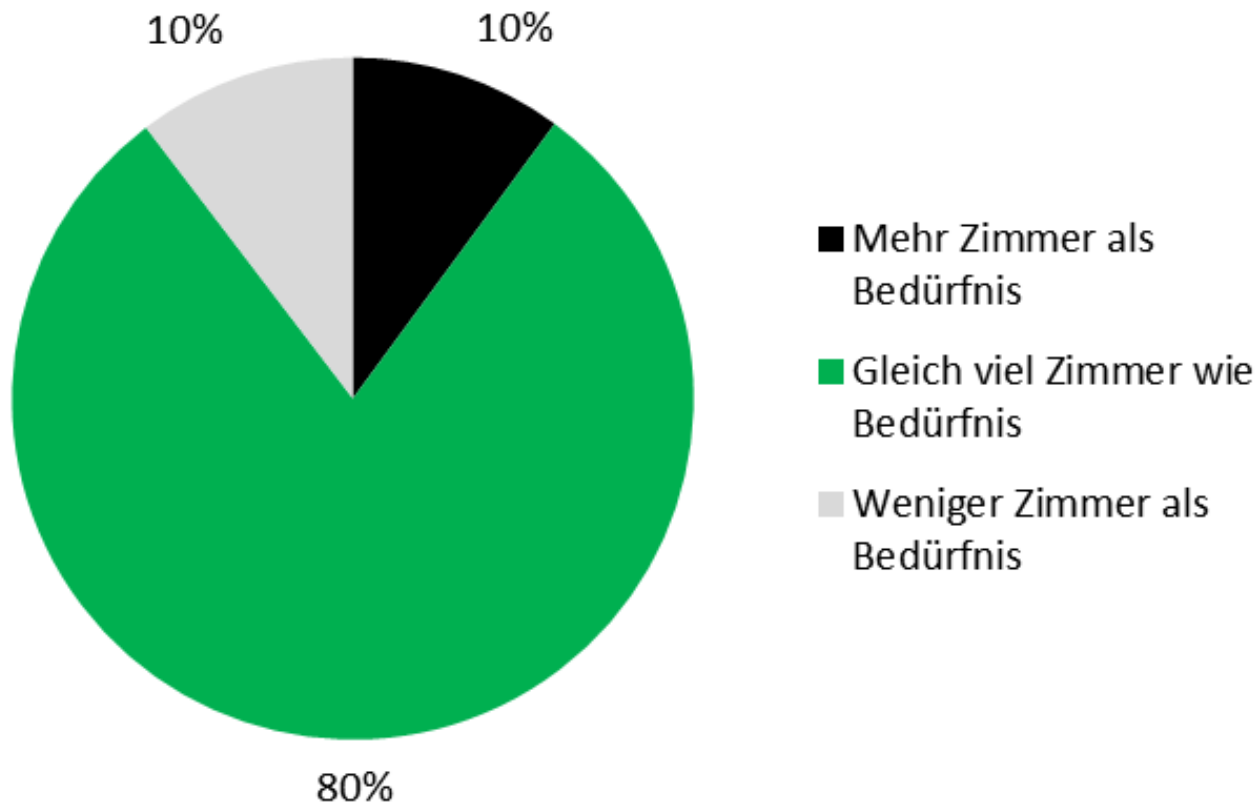
- Un minimum de coordination publique
 - Probablement pas de gestion centralisée du stock et de la construction, des permis selon les besoins, des zones à bâtir précisant le type de logements autorisés, une répartition des logements selon les besoins, contrôle des loyers (difficile même pour logements subventionnés)
 - Répartir la croissance sur toute la Suisse (mais éviter mitage; assurer transports)
 - Maîtriser le "débordement" sur les régions frontalières (acceptable? souhaitable?)

3. Utiliser le mieux possible le stock et la construction (3)

- Guider la construction, transformation et utilisation du stock
 - Faciliter/favoriser la construction de logements répondants aux besoins
 - Plutôt appartements que maisons individuelles
 - Plutôt locatif que propriété
 - Faciliter/favoriser la mobilité des ménages (principalement logements plus adaptés aux normes ou souhaits de leurs habitants)

Vergleich tatsächliche und bedarfsgerechte Zimmerzahl

Anteil der Haushalte, die ihre Wohnung zu klein, zu gross oder gerade bedarfsgerecht finden



3. Utiliser le mieux possible le stock et la construction (4)

- Rôle des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (coopératives et fondations)
 - Orientés besoins et couverture des coûts
 - Ne répondent pas à tous les besoins
 - Ont de la peine à s'imposer sur des marchés fonciers concurrentiels
 - Développer le véhicule des fondations de droit public ?

4. Aider les ménages en difficulté

- Il restera toujours des personnes qui ne trouveront pas seules à se loger à des conditions acceptables
- Comment les aider ?
 - Aide à la pierre ou aide à la personne ?
 - Logement public (fondations) ?
 - Contrôle ciblé des loyers aussi sur marché "libre" ?

Je vous souhaite des échanges d'expériences fructueux !

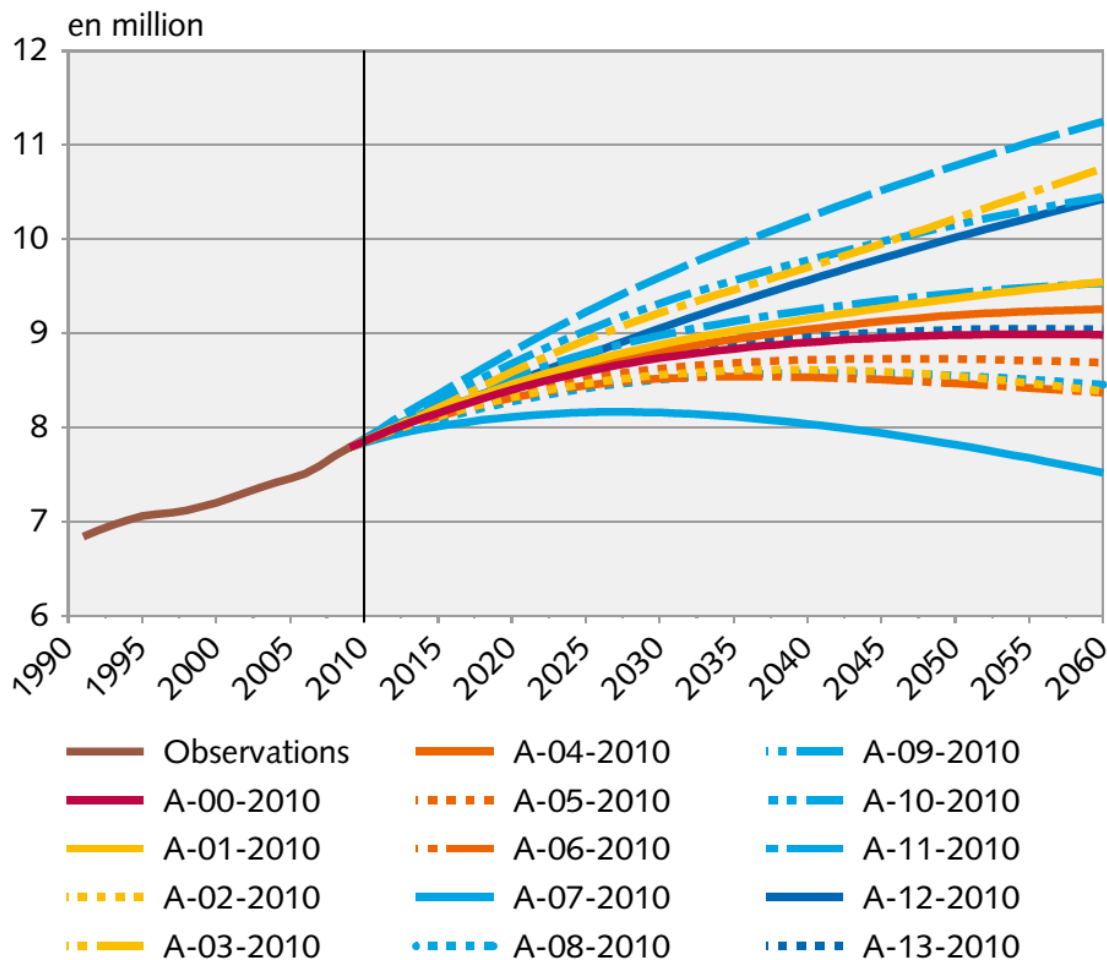


HOFgesang, Regina-Kägi-Hof, Zürich

Tous les scénarios démographiques 2010 de l'OFS

Evolution de la population résidente permanente
selon les variantes

G 35



Le faible nombre de logements vacants n'empêche pas la mobilité

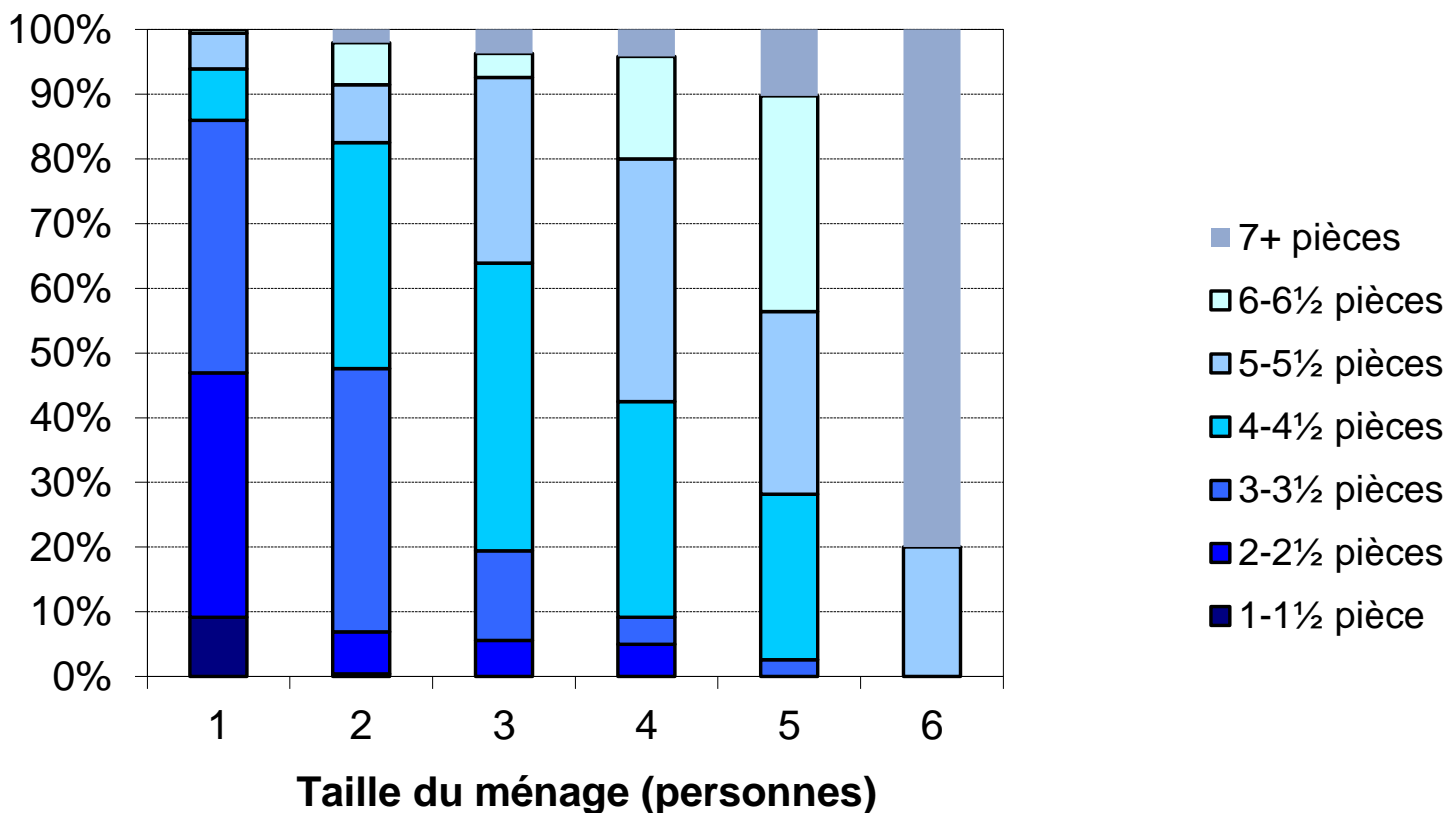
Ville de Zurich (390'000 hab.), données pour 2011:

- 120 logements vacants (1er juin) soit 0.06% du stock
- 42'555 personnes se sont installées dans la ville
- 40'885 ont changé de logement dans la ville
- 2'307 nouveaux logements ajoutés au stock
- 39'441 personnes ont quitté la ville et 3'290 sont décédées
- Au total, 21% de la population occupait à la fin de l'année un autre logement qu'au début de l'année!

Taille de logement jugée conforme aux besoins

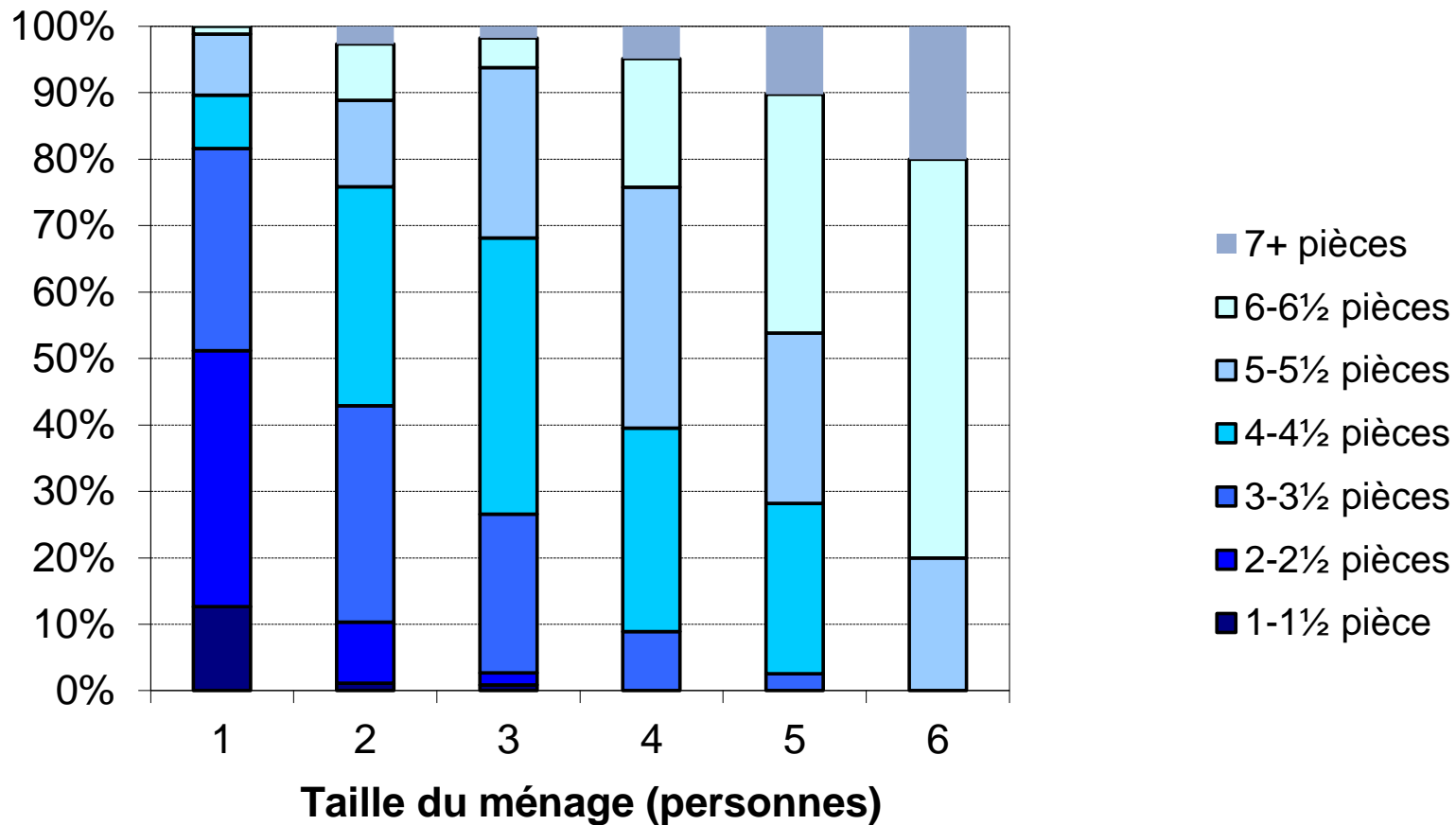
Taille du logement selon besoins (Univox 2009)

Enquête
Univox oct.
2009:
échantillon
structuré de
718
personnes:
«Quelle taille
de logement
correspondrait
le mieux à vos
besoins
actuels?»



Ce n'est pas qu'un rêve!

Taille du logement occupé (Univox 2009)



Norme déduite des besoins majoritaires

Taille du ménage	Taille du logement
1 personne	2 à 3½ pièces
2 personnes	3 à 4½ pièces
3 personnes	4 à 4½ pièces
4 personnes	4 à 5½ pièces
5 personnes	5 à 6½ pièces
6 personnes	7 à 7½ pièces

Couverture des besoins auto-déclarés et de la norme

